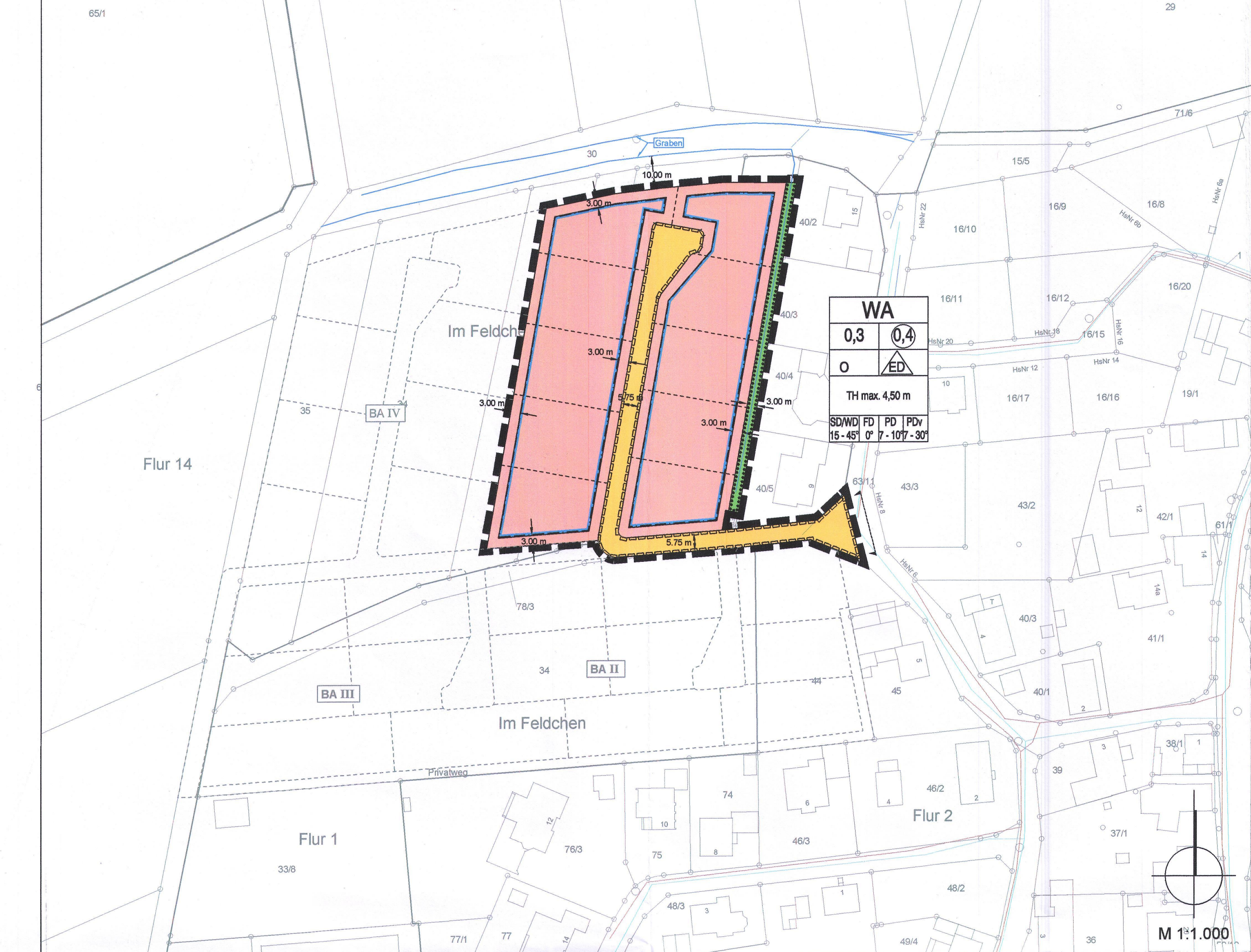




PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung -BauNVO-)

- WA** Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)
- 0,3** Grundflächenzahl als Höchstgrenze
(§ 19 BauNVO)
- 0,4** Geschossflächenzahl als Höchstgrenze
(§ 20 BauNVO)
- TH** Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von Außenwand mit Dachausseifläche vom Anschnitt des natürlichen Geländes

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- 0** Nur offene Bauweise zulässig
(§ 22 Abs.1 BauNVO)
- ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22 Abs.2, Satz 2 BauNVO)
- B** Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Ö** Öffentliche Straßenverkehrsflächen

- E** Einfahrtbereich
9. Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
- Gr** Private Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

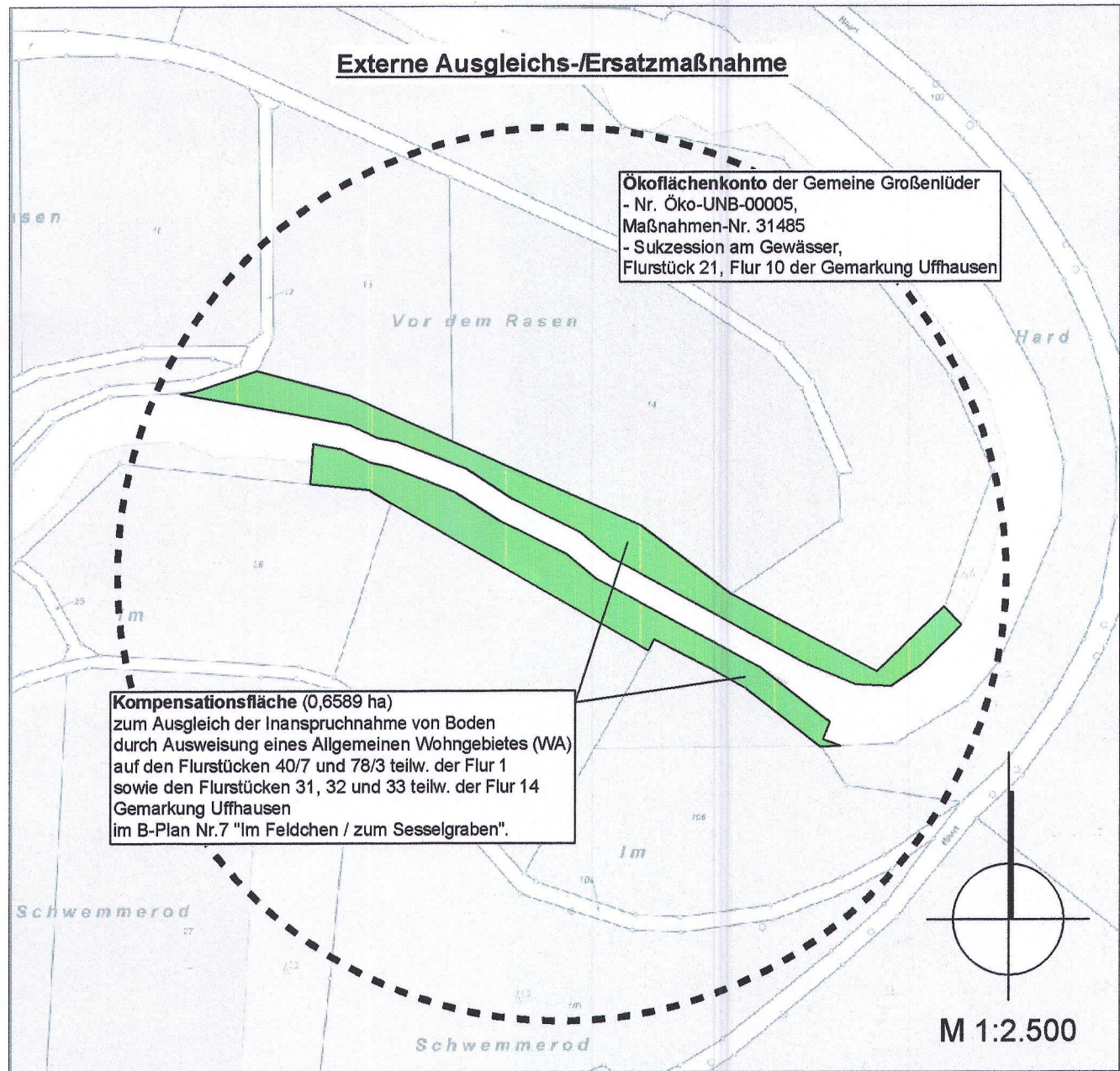
- U** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen
- Gr** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

- G** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Nachrichtlich

- 33** Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- 34** Gebäude - Bestand
- Vorschlag Grundstücksgrenze (ohne Rechtsbindung)
- vorh. Schmutzwasserkanal
- vorh. Trinkwasserkanal
- vorh. Regenwasserkanal



RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198)
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. I S. 291)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
7. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 184)
8. Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. I S. 368)

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I, Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Nr. 1 und § 19 BauNVO

- (1) Gemäß § 4 Nr. 1 und 2 BauNVO dient das Allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Gemäß § 4 Nr. 3 BauNVO sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig.
- (4) Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
- (5) Ausnahmsweise nicht zulässig sind Anlagen für soziale Zwecke mit wohnähnlicher Nutzung und Beherbergungsbetriebe. Weiterhin nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I, Nr. 1 und §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 II Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in der Nutzungsschablone angegeben.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 II Nr. 2 und § 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in der Nutzungsschablone angegeben. Hierbei bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, wie Balkone, Loggien, Terrassen unberücksichtigt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 II Nr. 4 und § 18 BauNVO)

- (1) Die zulässige bauliche Höhe wird durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe begrenzt. Die höchstzulässige Traufhöhe ist mit TH=4,50 m festgesetzt. Ausgangspunkt für die Bestimmung der Traufhöhe ist die an der seiteligen Gebäudemitte geltende Höhe des natürlichen Geländes bzw. Geländeabgrabung. Ausnahmsweise darf diese Traufhöhe überschritten werden, wenn eine sichtbare Wandhöhe von 4,50 m durch eine höchstens 1,50 m hohe Aufschüttung eingehalten wird. Das Abstandsmaß wird gemessen zwischen der Oberkante des tiefsten angrenzenden natürlichen Geländes gemäß o.a. Vermessung bzw. Geländeabgrabung und Oberkante Aufschüttung. Maßbezugs punkt für die sichtbare Wandhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante der Aufschüttung und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufstehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Ausgangspunkt für die Bestimmung der Traufhöhe ist die an der seiteligen Gebäudemitte geltende Höhe der Aufschüttung.
- (2) Ein Kellergeschoss ist zulässig jedoch nicht als Vollgeschoss.
- (3) Bei Satteldächern ist unter Einhaltung der jeweils festgesetzten Traufhöhe das Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 I, Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

- (1) Im gesamten Baugebiet wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Länge der baulichen Anlagen darf höchstens 30 m betragen.
- (2) Im gesamten Baugebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksgrenzen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planfeld durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.
- (2) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Carport's und Garagen zulässig.

4. Stellplätze, Garagen und Einfahrten (§ 9 I, Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Vorbereiche von Garagen sind so anzuordnen, dass ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straße) von mindestens 5,0 m eingehalten wird.
- 4.2 Vorbereiche von Carports sind so anzuordnen, dass ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straße) von mindestens 3,0m eingehalten werden.

5. Verkehrsflächen (§ 9 I, Nr. 11 BauGB)

5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- (1) Entsprechend der Planzeichnung werden ausschließlich öffentliche Straßenverkehrsflächen mit jeweils öffentlicher Nutzung (mit Geh-, Fahrrechten - Benutzung zugunsten der Allgemeinheit) festgesetzt.

6. Flächen für Versorgungsanlagen und Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 I, Nr. 21 BauGB)

Die Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind der vorhandenen und geplanten Straßenkörper bzw. innerhalb der Flächen mit Leitungsrechten vorzuziehen.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 I, Nr. 20, 25 BauGB)

7.1 Festgesetzte Flächen

Festgesetzte Flächen zum Erhalt des Grünbestandes sind während der Baumaßnahmen zu schützen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten, vor Beeinträchtigung zu schützen. Bei diesen Flächen handelt es sich im Plangebiet um die an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ausgewiesenen privaten Grünstreifen. Die hier vorhandene Saumvegetation entlang des Grabens ist zu erhalten und soll als artenreicher Wissenschaft entwickelt und erhalten werden.

7.2 Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Baugrundstücken

- (1) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- (2) Auf den Grundstücken ist pro angefangene 400 m² mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder alternativ 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Arten und Pflanzqualität siehe Punkt 7.3.
- (3) Auf jedem Baugrundstück ist entlang mindestens einer Grundstücksgrenze eine freiwachsende Hecke oder geschnittene Laubgehölzhecke anzulegen und zu unterhalten. Arten und Pflanzqualität siehe Punkt 7.3.
- (4) Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächenplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der dem Abschluss der Bauarbeiten folgenden Vegetationsperiode.
- (5) Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit sie:
- auf einem (Unkraut-) Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und
 - nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird
 - oder soweit sie nicht dem Spritzschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachoberstand.

7.3 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Neupflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen, nachfolgender Liste vorzunehmen.

Bäume, Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Obstgehölze, Hochstamm, Stammumfang 12-15 cm

Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Mirabelle
Sträucher, mind. 2x verpflanzt 60-100 cm hoch

Haselnus (*Corylus avellana*)
Hartriege (*Cornus sanguinea*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Heister, mind. 2x verpflanzt, 150 bis 200 cm hoch

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Salweide (*Salix caprea*)
Pappel (*Populus nigra*)

7.4 Festsetzungen der Zuordnung externer Ausgleichs-Ersatzmaßnahmen

- (1) Die Kompensation / der Ausgleich entstehender Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Ausweisung der Allgemeinen Wohngebietes (WA) auf den Flurstücken 40/7 und 78/3 teilw. der Flur 1 und der Flurstücke 31,32 und 33 teilw. der Flur 14 der Gemarkung Uffhausen erfolgt über das Ökoflächenkonto (Öko-UNB-00005) der Gemeinde Großsiedler (Gemarkung Uffhausen, Flur 10, Flurstück 21 teilweise).
- Bei der Maßnahme (Gemarkung Uffhausen, Flur 10, Flurstück 21) handelt es sich um eine Sukzession entlang des Gewässers (Loder). Von dieser ausgewiesenen Maßnahmenfläche werden als Ersatzmaßnahmen 6.589 m² für die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) beansprucht. Die Umsetzung dieser Maßnahme geschieht in Regie der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda.
- (2) Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres Aufwands für die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich (§9 Abs. 1 BauGB) einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen einen Kostenersatzbetrag (§ 135a Abs. 3 BauGB). Dieser Kostenersatzbetrag ist von den Eigentümern der Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes (Flurst. 40/7 und 78/3 teilw. der Flur 1 und der Flurst. 31,32 und 33 teilw. der Flur 14, Gemarkung Uffhausen) an die Gemeinde zu erstatten.

B Gestalterische Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 HBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§81 (1) 1 HBO)

1.1 Dächer

- (1) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind das geneigte Satteldach, das Walmdach mit Dachneigungen von 15° bis 45° zulässig.
- (2) Als alternative Dachform sind auch das Pultdach mit Dachneigung 7° bis 10° sowie das versetzte Pultdach mit Dachneigungen von 7° bis 30° sowie das Flachdach zulässig.
- (3) Staffelgeschosse sind unter Einhaltung der max. Traufhöhe zulässig.
- (4) Staffelgeschosse sind bei einer 2-geschossigen Bauweise ausgeschlossen.

1.2 Dachgestaltung

- (1) Schieppgauben und Trapezgauben
Die Länge einer Dachgaube darf höchstens 2/3 der Länge des Daches betragen. Die max. Höhe der senkrechten Gaubenaußenwand über der Dachhaut darf 1/3 der Gesamthöhe, gemessen von der Traufe bis zum First nicht überschreiten. Die max. Höhe der Gaubenaußenwand darf jedoch 1,50 m nicht übersteigen. Der seitlich Abstand von den Gebäudeaußenkanten, bei Walmdächern von der Grat/Kehlinie, muss mind. 1,50 m betragen. Der Punkt, an dem die Dachfläche der Gaube in das Hauptdach einbindet, muss mind. 0,50 m unter der Firstlinie liegen.
- (2) Zwerppgauben
Die Dachneigung muss der des Hauptdaches entsprechen, oder steiler, jedoch max. 60 Grad, geneigt sein. Die Firsthöhe muss mind. 0,50 m unter der Firstlinie des Hauptdaches liegen. Die Außenwand muss ein stehendes Rechteck bilden und darf keine quadratische Ansichtfläche erhalten. Die Höhe der Gaubenaußenwand darf 1/3 der Gesamtdachhöhe, gemessen von der Traufe bis zum First, nicht überschreiten. Die max. Höhe der Gaubenaußenwand darf 1,50 m nicht übersteigen.
- (3) Spitzgauben
Die Länge der Gableite der Spitzgaube darf höchstens 1/2 der Länge des Daches betragen. Die Höhe der Spitzgaube darf max. 2/3 der Gesamtdachhöhe, gemessen von der Traufe bis zum First, betragen. Die Firsthöhe muss mind. 0,50 m unter der Firstlinie des Hauptdaches liegen. Der seitliche Abstand von der Gebäudeaußenkante, bei Walmdächern von der Grat/Kehlinie, muss mind. 1,50 m betragen.

Der Einbau von Dachgauben ist nur bei Gebäuden mit eingeschossiger Bauweise zulässig. Durch den Bau von Dachgauben darf das Höchstmaß der baulichen Nutzung nach der Bauutzungsverordnung bzw. des Bebauungsplanes nicht überschritten werden.

Der Einbau von Dachgauben ist bei Dachneigungen unter 30 Grad nicht zulässig.

1.3 Fassadengestaltung

- (1) Wandverkleidungen und Außenwandflächen sind zulässig aus Putz, Beton, Holz und Stein in gedeckten, nicht glänzenden Farben.

1.4 Gestaltung der Nebenanlagen und Garagen

- (1) Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in der Materialwahl, Farbgebung und Dachform dem Hauptgebäude anzupassen. Als Dachform von Garagen und Carports sind auch Pultdach oder Flachdach zulässig.
- (2) Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatz- und Abkessatzung der Gemeinde Großsiedler.
- (3) Dächer von Garagen und Carports mit einer Dachneigung von unter 10° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 80 % in extensiver Form mit einer Siedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsdecke muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen.

C Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

1. Wasserwirtschaft / Grundwasser / Niederschlagswasser

Zum Schutz des Grundwassers wird auf die Allgemeinen Sorgfaltspflichten im Sinne des § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen, welche zu beachten sind.

Zusätzliche Maßnahmen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und ggf. einer Regenwasserspeicherung sind zulässig und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nach Bedarf zu planen und zu bemessen.

Nach § 55 WHG in Verbindung mit § 37 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person verwertet werden, bei der es anfallt und ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation (ohne Vermischung mit Schmutzwasser) in ein Gewässer eingeleitet werden, wenn wasserwirtschaftliche, gesundheitliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Belange dem nicht entgegenstehen. Aufgrund der Versiegelung von Flächen ist zur Rückhaltung und evtl. Behandlung des Niederschlagswassers vor Bauausführung eine Betrachtung nach DWA-M 153 und DWA-A 117 durchzuführen. Für die Niederschlagswasserableitung bzw. -einführung in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG zu beantragen.

Vor Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage ist der Gemeinde eine Bestätigung über die bauliche Fertigstellung und technische Betriebssicherheit der Anlage (einschl. Kontrolle der betrieblichen Trennung der Brauchwasserzuleitung und der Nachspeisung über das Trinkwasser) vorzulegen. Die Installation von Anlagen zur Brauchwassernutzung ist ausschließlich von zugelassenen Fachbetriebern durchzuführen. Die Inhaber von Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat, haben den Bestand unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

2. Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt bzw. entdeckt werden, ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessisches Amt für Denkmalpflege oder der Kreisarchäologie Fulda als Untere Denkmalschutzbehörde sowie der Gemeinde Großsiedler anzuzeigen. In diesen Fällen kann auf die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalgeschützrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Im westlichen Umfeld des Plangebietes (zwischen Flst. 36 und Weg Flst. 50) sind vorgeschichtliche Urnengräberfundamente bekannt.

Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher (Planungsträger) beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag für die Erschließung des Baugebietes die Maßnahme archäologisch begleiten. Dabei zu Tage tretende Funde sind fachgerecht zu dokumentieren und zu bergen.

Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weitere Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

3. Sicherstellung der Rettungswege

Nach § 13 HBO muss jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege vom Freien aus erreichbar sein. Gebäude, deren zweiter Rettungswege über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger, zum Anleiten bestimmte Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden. Für die Halteplätzefahrzeuge der Feuerwehr sind Bewegungs- und Aufstellflächen nach DW 14 090 einzuplanen.

4. Artenschutz

Ggf. notwendige Rodungen bzw. Gehölzbeseitigungen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit in den Wintermonaten im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

- Die Brut- und Setzzeit der wild lebenden Vogelarten ist während der Frühlingsmonate zu berücksichtigen, das heißt:

- Bei Baubeginn zwischen 1. April und 31. August ist der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Planungsraum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine sowie die östlich befindlichen Wiesen in 2-wöchigem Abstand ab Ende März regelmäßig umzubrechen oder zu mähen.

- an das Baufeld angrenzenden Vegetationsflächen (ruderaler Säume und Gehölze) sind vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopchutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS_LP 4 zu schützen.

5. Hinweise zum Bodenschutz

Für die Anlage von Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen etc. sind vorwiegend vorhandene Wege bzw. vorrangig bereits versiegelte und vegetationslose Flächen zu beanspruchen. Die temporär beanspruchten Flächen sind zu rekultivieren. Bei der Rekultivierung ist vor dem Auftrag des Oberbodens der anstehende Boden tiefenzulockern. Vermeidung und Minimierung von bodenschädigenden Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Einhaltung der DIN 18503 und Boden-Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb. Bei der Verwendung von Erdmashub an anderer Stelle gelten die Anforderungen an das Bodenmaterial "Vorsorgewerte, Anlage 2 Nr. 4 der BBodSchV" (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauten und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, StAnz. 10/14).

6. Leitungen

Der Lageplan dokumentiert den bekannten Leitungsbestand ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Die genaue Lage und die jeweils einzuhaltenden Schutzstreifen der Leitungen sind vor Beginn der Baumaßnahmen bei den einzelnen Versorgungsträgern abzufragen und bei den Baumaßnahmen sowie bei Pflanzungen zu berücksichtigen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merksblatt über Baumbestandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Sollte die Ausgleichsfläche von einer 20-kV-Freileitung tangiert bzw. gekreuzt werden, muss hier, um eine möglichst störungs- und weitestgehend unterbrechungsfreie Stromversorgung zu gewährleisten, auch weiterhin ein ungehinderter Zugang möglich sein. Eventuell geplante Baumpflanzungen sind so anzulegen, dass im Endstand (ausgewachsener Baumbestand) zu der vorhandenen 20-kV-Freileitung ein beidseitiger Mindestabstand von 7 m, gemessen ab der 20-kV-Freileitungssachsen, eingehalten wird.

7. Beleuchtung

Bei der Straßen- und Außenbeleuchtung der Häuser im Planungsgebiet sind die Vorgaben der von der Initiative "Sternenpark Rhön" geforderten Beleuchtung zu berücksichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 7 "Im Feldchen / Zum Sesselsgraben" in Großsiedler gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 07.02.2019 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde am 09.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich am 30.09.2019 in dem Mitteilungsblatt "Lüderal Bote" der Gemeinde Großsiedler bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.09.19 bis einschl. 04.11.2019.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde eingeleitet durch ein Schreiben vom 25.09.2019. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde festgelegt auf den 04.11.2019.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich am 30.04.2021 in dem Mitteilungsblatt "Lüderal Bote" der Gemeinde Großsiedler bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.05.2021 bis einschl. 18.06.2021.

5. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde eingeleitet durch ein Schreiben vom 28.04.2021. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde auf den 18.06.2021 festgelegt.

6. Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 23.09.2021. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich im Mitteilungsblatt "Lüderal Bote" der Gemeinde Großsiedler am 11.10.2021.

7. Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Großsiedler, den 11.10.2022
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Großsiedler (Siegel)
Bürgermeister

Florian Fritzsche
Bürgermeister

8. Rechtskraftvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 7 "Im Feldchen / Zum Sesselsgraben" in Großsiedler ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs.3 BauGB in Kraft getreten am 11.10.2022

Großsiedler, den 11.10.2022
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Großsiedler (Siegel)
Bürgermeister

Florian Fritzsche
Bürgermeister

SATZUNG



Gemeinde Großsiedler
OT Uffhausen

Bebauungsplan Nr. 7
"Im Feldchen / Zum Sesselsgraben"